

# K/S Villa Lean, Claviers

Rødhøjvej 30  
Dalby  
4690 Haslev

CVR-nr. 27570496

## Årsrapport for 2019

(Opstillet uden revision eller review)

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18-07-2020

---

Lars Byg  
Dirigent

K/S Villa Lean, Claviers

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

K/S Villa Lean, Claviers

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 for K/S Villa Lean, Claviers.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 18-07-2020

### Direktion

Malene Høgh Larsen  
Direktør

### Bestyrelse

Lars Byg  
Formand

Malene Høgh Larsen  
Medlem

Allan Hedeager Andersen  
Medlem

K/S Villa Lean, Claviers

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S Villa Lean, Claviers Rødhøjvej 30 Dalby 4690 Haslev
CVR-nr.	27570496
Hjemsted	Køge
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
<b>Bestyrelse</b>	Lars Byg Malene Høgh Larsen Allan Hedeager Andersen
<b>Direktion</b>	Malene Høgh Larsen , Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea, Køge Erhvervsafdeling Torvet 9 4600 Køge

K/S Villa Lean, Clavier

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af ejerkredsens fritidsbolig i Frankrig. Selskabet er ikke erhvervsdrivende og som følge heraf ikke skattepligtig.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for K/S Villa Lean, Claviers for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

De årlige ejerbidrag indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier. Der afskrives ikke på ejendommen, men alene på ny belægning foretaget i året 2017. Der afskrives lineært over 20 år.

**Brugstid                      Restværdi**

Der afskrives ikke på grunde

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt og ikke driver erhvervmæssig virksomhed.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.



## Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning	1	128.000	128.000
Ejendommens omkostninger	2	-93.678	-109.752
Andre eksterne omkostninger	3	-42.148	-11.194
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-7.826</b>	<b>7.054</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-7.348	-7.348
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15.174</b>	<b>-294</b>
Finansielle omkostninger		-3.249	-2.978
<b>Resultat før skat</b>		<b>-18.424</b>	<b>-3.272</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-18.424</b>	<b>-3.272</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-18.424	-3.272
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-18.424</b>	<b>-3.272</b>

K/S Villa Lean, Claviers

**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	3.644.922	3.652.270
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.644.922</b>	<b>3.652.270</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.644.922</b>	<b>3.652.270</b>
Likvide beholdninger	5	133.911	129.941
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>133.911</b>	<b>129.941</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.778.833</b>	<b>3.782.211</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	3.520.000	3.520.000
Overført resultat	7	90.946	109.370
<b>Egenkapital</b>		<b>3.610.946</b>	<b>3.629.370</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.301	1.148
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	141.986	151.693
Periodeafgrænsningsposter		9.600	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>167.887</b>	<b>152.841</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>167.887</b>	<b>152.841</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.778.833</b>	<b>3.782.211</b>
Ejerskab	9		

## Noter

	2019	2018
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Kontingenter Oppe	76.800	76.800
Kontingenter Nede	51.200	51.200
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>128.000</b>	<b>128.000</b>
<b>2. Ejendommens omkostninger</b>		
Pooludgifter - service	24.100	32.721
Local Concierge	4.967	27.187
Tax Fonciers	9.947	9.685
Tax D'Habitation	10.231	9.990
Vand	1.407	3.928
Gartner - haveservice	15.071	0
Lys og varme	17.451	15.492
Vedligeholdelse bygning	3.745	360
Vedligeholdelse indvendigt	265	3.450
Mødeudgifter	1.200	1.668
Internet	5.294	5.270
<b>Ejendomsomkostninger i alt</b>	<b>93.678</b>	<b>109.751</b>
<b>3. Andre eksterne omkostninger</b>		
<b>Administrationsomkostninger</b>		
Forsikringer	8.892	8.372
Hjemmeside	50	278
Småanskaffelser	32.411	1.280
Porto	117	187
Gebyrer skat Frankrig	0	13
Bankgebyrer	678	1.064
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>42.148</b>	<b>11.194</b>
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>42.148</b>	<b>11.194</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	3.520.000	3.520.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	146.966	146.966
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.666.966</b>	<b>3.666.966</b>
Årets afskrivninger	-22.044	-14.696
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-22.044</b>	<b>-14.696</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.644.922</b>	<b>3.652.270</b>

## Noter

	2019	2018
<b>5. Likvide beholdninger</b>		
Nordea Bank - driftskonto	120.568	113.227
Credit Agricole - Fransk driftskonto	13.343	16.714
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>133.911</b>	<b>129.941</b>
<b>6. Registreret kapital mv.</b>		
<b>Stamkapitalen består af:</b>		
8 kommanditanparter á 264.000		2.112.000
8 kommanditanparter á 176.000		1.408.000
<b>Registreret kapital mv. i alt</b>		<b>3.520.000</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Saldo primo	109.370	112.642
Årets tilgang	-18.424	-3.272
<b>Saldo ultimo</b>	<b>90.946</b>	<b>109.370</b>
<b>8. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring</b>		
Skyldig ejendomsskat	0	9.990
Gæld Villa Lean ApS	141.986	141.702
<b>Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring i alt</b>	<b>141.986</b>	<b>151.692</b>

**9. Ejerskab**

Ingen kommanditist har bestemmende indflydelse.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Byg

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Villa Lean ApS & K/S Villa Lean

Serienummer: PID:9208-2002-2-276399665397

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-07-19 11:46:47Z

NEM ID 

## Lars Allan Hedeager Andersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Villa Lean ApS & K/S Villa Lean

Serienummer: PID:9208-2002-2-402445701377

IP: 2.111.xxx.xxx

2020-07-19 17:58:36Z

NEM ID 

## Malene Høgh Larsen

### Direktør

På vegne af: Villa Lean ApS og K/S Villa Lean

Serienummer: PID:9208-2002-2-150972070638

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-07-21 05:26:29Z

NEM ID 

## Malene Høgh Larsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Villa Lean ApS og K/S Villa Lean

Serienummer: PID:9208-2002-2-150972070638

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-07-21 05:26:29Z

NEM ID 

## Lars Byg

### Dirigent

På vegne af: Villa Lean ApS & K/S Villa Lean

Serienummer: PID:9208-2002-2-276399665397

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-07-22 04:23:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: N4SM8-Q1FGC-FZOOE-S6F26-17U4C-0377A

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>